



Grundejerforeningen
GAASEHAGE
www.gaasehage.dk



Grundejerforeningen Gaasehage's ordinære generalforsamling
Lørdag, 25. Maj 2024
kl. 14.00
Fuglsøcentret, Dragsmurvej 6, 8420 Knebel

Referat:

1. Valg af dirigent.

Erick Lund blev valgt som dirigent, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet på hjemmesiden og via mail til medlemmerne

2. Beretning fra bestyrelsen.

Formand Poul Frederiksen fremlagde bestyrelsens beretning.

2.1. Indledning og bestyrelsen

På generalforsamlingen sidste år blev jeg valgt ind i bestyrelsen, da andre i forsamlingen åbenbart ikke ville påtage sig opgaven. Jeg håbede, at jeg som nyvalgt medlem kunne sidde lige så stille og lytte til gamle bestyrelsesmedlemmers arbejde og erfaringer. Det var åbenbart ikke helt, hvad bestyrelsens "gamle" medlemmer forventede, da vi skulle konstituere os. De havde en forventning om, at jeg var blevet valgt som formand og havde 117 gode grunde til ikke selv at påtage sig rollen. Som de sagde: der er heller ikke så meget at lave som formand. Vi laver alt arbejdet selv: Kurt står for økonomien, Keld står for drænet og vejene, Jes for højvandsdiget og Ole for alt det edb-mæssige i foreningen, som hjemmeside, referater og indkaldelser.

Set med et års erfaring så må jeg bare konstatere, at bestyrelsen tog fejl! Det har været som at blive kastet ind i orkanens øje. Men det har også været et sjovt og spændende stykke arbejde – først og fremmest p.gr.a. det gode og frugtbare samarbejde, vi har haft i bestyrelsen. Men også med den omfattende dialog med medlemmer, som vi har haft i årets løb. I forsommeren 2023 kunne ingen vide, hvordan klimaændringerne på bare et år fuldstændigt ændrede forudsætningerne for mange af vores medlemmers glæde over deres dejlige sommerboliger herude. Så det gik fra nærmest ikke at have noget at lave til næsten et fuldtidsarbejde!

2.2. Økonomi og anvendelse af pengene

Under normale omstændigheder lever foreningens økonomi sit stille liv herude, hvor størsteparten (omkring 75%) af indtægterne normalt går til vedligeholdelse af vejene. Den fordeling har på afgørende måde ændret sig med 2023 regnskabet på grund af klimaændringerne. De udgiftsstigninger må vi fremadrettet kunne forvente. Det vil også være noget, vi skal tage stilling til ved et af generalforsamlingens senere punkter. Bare vedligeholdelsen af det gamle dræn har givet os ekstraordinære udgifter på næsten 80.000 kr., hvilket er et beløb, vi ikke havde budgetteret med, og som vi har måttet tage ud af formuen.

I forbindelse med regnskabet så er ikke alle grundejere herude medlemmer af grundejerforeningen. Det skyldes nogle tilfældige formuleringer i nogle gamle udstykninger, hvori det ikke var indskrevet en servitut om, at de skulle være medlem af grundejerforeningen, som ved hovedparten af matriklerne herude. Det drejer sig om ca. 15 grunde, som har valgt at stå uden for foreningen. Af disse opkræver vi et vejfundsbidrag, som skal gå til vedligeholdelsen af de private fællesveje. Vi har undersøgt, om vi kan ændre deres servitutter til, at de også skal være medlemmer af foreningen. Desværre er det en meget besværlig juridisk vej. Specielt er vi interesseret i, at de skal betale ikke alene til vejene, men også til vedligeholdelse af de dræn, vi håber at komme igennem med. En drænløsning vil alt andet lige også komme dem til gode – både med hensyn til grundvandet, men så sandelig også huspriserne. I første omgang er bestyrelsen gået ind i en dialog med de berørte grundejere om vi kan lokke dem ind i folden frivilligt.

2.3. Drænet og fremtidige drænløsninger

2023 blev på alle måder en øjenåbner for de klimamæssige udfordringer, vi står med – ikke bare herude, men over det ganske land. Vandet væltede ned fra oven, samtidig med at vandstandspresset fra havet blev større end nogen sinde før. I løbet af kort tid stod der vand på mange grunde og i mange huse. Til en start var der mange medlemmer, som henvendte sig til bestyrelsen med bekymringer om, at vores drænsystem ikke virkede. Vi må medgive, at det ikke virkede optimalt, hvilket først og fremmest skyldtes pumpesystemet for enden af Øregangen. Der var alt for lidt kapacitet på den pumpe, som vi i dyre domme fik installeret for 3 år siden. Derfor knoklede bestyrelsen på at finde løsninger. Vi måtte sætte en ekstra midlertidig pumpe op, ligesom vi måtte gennemgå hele den gamle drænløsning sammen med Djursland Kloakservice. Bare det at finde brønde og drænets snirklede veje, var lidt af en opgave. Mange af brøndene var dækket af vand, andre dækket af jord og træer. Selvom vi havde et gammelt kort, så var det ikke helt retvisende for systemet. Det er et gammelt system, som hen ad vejen også har fået mange mærkelige tilkoblinger. Ikke alle lige lovlige, hvilket vi tidligere har informeret om. Alt-i-alt har drænet fungeret. Vi ved nu, hvor problemerne findes. F.eks. er brønde og ledninger nogle steder sunket, så de besværliggør gennemstrømning. Andre steder skal vi have undersøgt, hvorfor drænrørene er erstattet af faste rør.

Ligeledes har vi fået rensset drængrøften langs Øreringene. Fremover skal nok gøres hvert år, ligesom den muligvis skal forlænges en smule, så de øverste grunde på Øreringene bliver bedre dækket.

Men det gamle dræn har kun dækket et mindre område herude. Det har mange grundejere kunnet konstatere, fordi de oplevede de værste oversvømmelser i mands minde herude.

Derfor tog bestyrelsen også initiativ til afholdelse af et informationsmøde (9/3) omkring hele grundvandssituationen. Hele 275 medlemmer mødte frem til mødet, hvor vi bl.a. havde inviteret kommunens miljøafdeling og en ejendomsmægler som oplægsholdere. Og hvor vi luftede tanker om at udvide drænsystemet herude, så nogenlunde alle huse skulle være sikret. Forslaget og tanker herom blev vel modtaget, og det er baggrunden for vi senere i dag kan præsentere et forslag hertil og en finansiering heraf.

Alt i alt har vi haft et usædvanlig godt samarbejde med kommunens miljøafdeling, både i det daglige, men også ved møder med dem. Så vi mener at være godt klædt på til at arbejde videre med planerne.

2.4. Højvandsdiget og køb af noget af matrikel 62d

Højvandsdiget herude har udviklet sig til noget af en farce, hvilket sikkert alle har kunnet konstatere. Projektet er via klagesager blevet udskudt igen og igen og sendt tilbage til kommunen. Udsættelserne skyldes ikke så meget saglige indsigelser mod projektet, men mere spidsfindige

juridiske fægterier omkring projektet. Desværre må også konstateres, at det ene og alene er én ejer af en strandengsgrund, som har forsøgt at spænde ben for projektet – ikke så meget på grund af grundejerforeningen, men mere kommunen. Pågældende grund tilhører ikke noget sommerhus, men er en reminiscens fra en gammel udstykning af den tiloversblevne jord inden for strandbeskyttelseslinien, som ikke kan udstykkes. Grunden ejes af flere arvinger. Bestyrelsen har desværre erkendt at denne kamp mellem arvingernes talsmand og kommunen kan forsinke projektet yderligere, specielt hvis det ender med en ekspropriation. Derfor er bestyrelsen via talsmandens advokat og med kommunens jurister som mellemmand gået ind i en dialog om køb af et stykke det jordareal, hvorpå diget skal ligge. Samtidig med diget skal arvingerne ligeledes afstå deres matrikulerede ejerskab af vejene ved Bjarkes Grund, Kløvers Grund og Klokkegrund. Grundejerforeningen betaler kr. 95.000 for grunden, og samtidig forpligter arvingerne sig til ikke længere at kunne gøre indsigelser mod projektet – ej heller drænprojektet. Og dette er meget aktuelt, idet projektet netop nu er meddelt alle grundejere som godkendt og med en sidste klagefrist den 14. juni 2024. Set i lyset af de hyppige storme og erfaringerne fra den sidste større storm i december (Pia), så har bestyrelsen ment, at det har været nødvendigt med denne ekstraordinære udgift, som vil indgå i 2024 regnskabet. Hvis vi ikke havde gjort dette, så vil projektet kunne udskydes yderligere, ligesom det vil blive væsentligt dyrere på grund af prisudviklingen. Og den udgift vil grundejerne under alle omstændigheder skulle betale. Så vi mener at have handlet med rettidig omhu! Hvis alt går vel vil arbejdet kunne startes 1. september.

2.5. Vejene, herunder ødelæggelser.

Vejene herude har selvfølgelig også ledet ekstraordinært af de voldsomme nedbørsmængder og den høje grundvandsstand. Set i lyset af dette skiftede vi leverandør til vedligeholdelsen af grusvejene, idet vores gamle leverandør var blevet for svær at danse med omkring aftaler om tidspunkter mv. Vi er meget tilfredse med vores nye leverandør, som har erfaring fra vedligeholdelse i mange andre sommerhusområde. Ligesom de selv holder styr på, hvornår vejene trænger til en behandling med vejhøvlen og hvornår de skal koordinere udlægningen af støvbindningsmidlet Dustex. De er nye, så det kan godt være ikke alle specialaftaler er faldet i hak for dem. Som f.eks. at grundejere på dele af Øreringene ikke vil have, at vejhøvlen kører igennem her. Men vi er sikre på, at vi har fået en bedre løsning, og en løsning, som ikke er dyrere.

Mht. vores smertensbarn Ørekrogvejen og Gåsehagevej – den som nogle kalder asfaltvejen –, så har den også været hårdt ramt af vejret. Vi forsøger efter bedste evne at lukke hullerne. Desværre har vi i årets løb haft en større ødelæggelse af asfaltvejen på en ca. 100 meters strækning. Det skyldtes et nybyggeri på det værst tænkelige tidspunkt, hvor både grundvandet stod højt, og hvor noget af det var frosset til is. Vi har forelagt grundejeren og deres entreprenør et erstatningsansvar for skaderne. Der har været en dialog hen ad vejen, og vi er nu nået frem til et forlig, så det stykke af Gåsehagevej hurtigst muligt kan blive repareret. Arbejdet gik i gang i torsdag, men måtte indstilles på grund af regnvejret. Det er nu udskudt til 31. maj.

Set i lyset af ødelæggelserne har bestyrelsen ændret på vores ordensregler, således at grundejere altid vil have ansvaret for evt. ødelæggelser af de private fællesveje.

Vi har haft asfaltfirmaet NCC til at undersøge vejen, og de mener den skal opbygges helt fra ny, idet vejens grundlæggende underlag (specielt på det ødelagte stykke) ikke længere kan give stabilitet for en vej med den trafik. Det er imidlertid en meget bekostelig affære, som grundejerforeningen på ingen måde har økonomi til at investere i på nuværende tidspunkt. Vi må afvente færdiggørelsen af højvandsdiget og de mange transporter hertil, og herefter tage stilling til hvad der skal ske med vejen. Det vil alt andet lige blive en større udskrivning til foreningens medlemmer, ud over den, som vil komme med højvandsdiget og drænløsningen.

2.6. Badebro.

På sidste generalforsamling lovede bestyrelsen efter forslag fra forsamlingen at undersøge muligheder for at etablere en badebro ved parkeringspladsen for enden af Øreflak. Vi var i gang med at undersøge mulighederne, men så kom efterårets og vinterens oversvømmelserne indover. Derfor besluttede bestyrelsen at udskyde projektet, idet der for nærværende var vigtigere og mere hastende opgaver at tage sig til. Vi har ikke glemt det, så det vil være en opgave bestyrelsen arbejder videre med i det nye år.

2.7. Afslutning.

Dette var min første beretning som formand for foreningen. Som sagt så har det været et spændende stykke arbejde og et spændende år. Tak til mine bestyrelseskolleger for det gode samarbejde. Tak til alle de medlemmer, som har tilbudt deres hjælp til at få drænprojektet igennem. Og endelig tak til alle de medlemmer, som har kontaktet os personligt, via mail eller telefonopkald med gode råd og informationer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Gennemgang af det reviderede regnskab til godkendelse.

Fremlæggelse ved kasserer Kurt Christensen.

Underskud på ca. 60.000 skyldes primært de store ekstraomkostninger til dræn på grund af efterårets Pia storm og ekstrem meget nedbør.

Regnskabet for 2023 blev godkendt

4. Forslag fra bestyrelsen

4.1 Dræn projekt

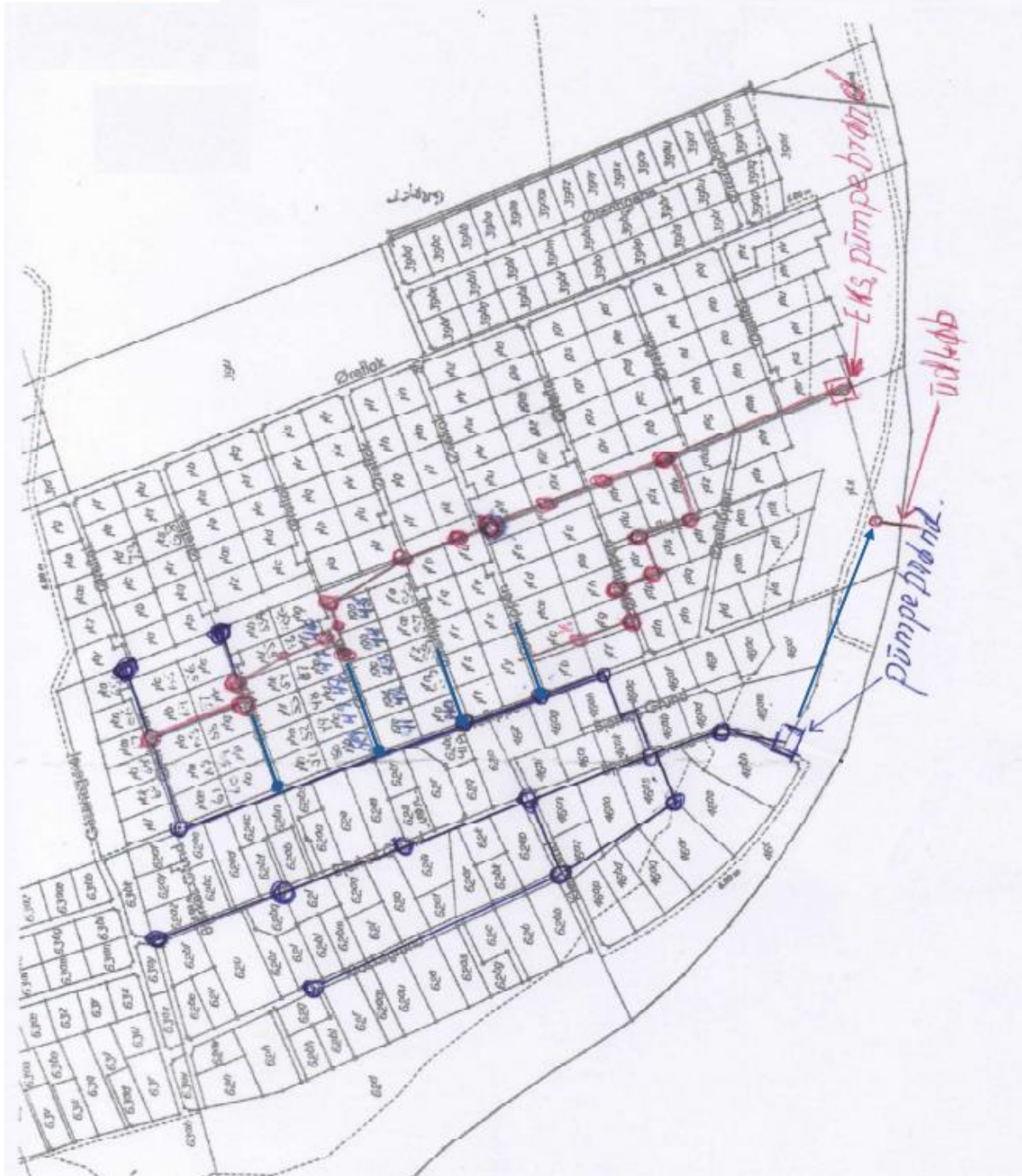
Bestyrelsen fremlagde det endelige forslag til ny drænløsning til beslutning.

Dette omfatter følgende:

- 1) Etablering af 2 nye dræn

Nedenstående bilag 1 viser dels eksisterende dræn (angivet med rød farve) og nyt dræn, som omfatter område på Øreflippen, Bjarkes Grund, Klokkegrund og Klørgrund

Bilag 1.



Nedenstående bilag 2, viser nyt dræn til etablering på Gaasehagevej:



Samlet økonomi for projektet: kr. 3.500.000 incl. moms (heri indeholdt 500.000 til usikkerhed)

Forventet tidsplan:

- I dag: Godkendelse af projektet.
- Uge 24: Ingeniør- og entreprenør beskrivelser af projektet færdiggøres.
- Uge 24: Grundejerforeningen indhenter tilladelse fra berørte grundejere.
- Uge 25: Projektbeskrivelser og finansiering fremsendes til godkendelse efter Vandløbsloven.
- Primo august: Godkendelse fra kommunen forventes.
- Primo september: 4-ugers klagefrist udløber. Dermed OK til projektet.
- September/oktober: Hvis klimaet viser sig fra den bedste side, kan projektet startes.
- Forår/sommer 2025: Sandsynlig påbegyndelse af projektet.

Finansiering:

Samlet projektomkostning: Kr. 3,5 mio incl. moms.

Kommunen har indvilliget i at stå for finansiering under projektperioden og står også for at sikre indbetalinger efter den vedtagne fordelingsmodel fra os grundejere.

Kommunen opkræver beløb hos den enkelte, når projektet afsluttes. Beløbet vil blive opkrævet som et beløb pr. grundejer

Grundejere på de veje, som får ny drænløsning betaler 3.000 kr. Resterende projektkostninger fordeles efter antal parter i kote model (samme som for højvandsdiget):

843,5 parter – 327 medlemmer

Indirekte berørte er medlemmer på Øreflak og Øreringene:

Medlemmer har enten 2, 2,5 eller 3 parter

Kotemodel	Indirekte	Direkte
2 parter	5,584	8,584
2,5 parter	6,980	9,980
3 parter	8,376	11,376

Bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen

4.2 og 4.3 Budget og kontingent for 2025

Budget 2025 godkendt inklusiv øget kontingent (700 kr. pr år)

5. Indkomne forslag fra medlemmerne blev drøftet og behandlet:

Ingen forslag modtaget

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleant.

Valg til bestyrelsen:

Kurt Christensen, Klørgrund 7A, genvalgt

Jes Sørensen, Øreflak 10, genvalgt

Ole Okholm, Øreflak 60, genvalgt

Bestyrelsen består herefter af:

Poul Frederiksen, formand

Kurt Christensen, kasserer

Jes Sørensen

Ole Okholm

Keld Balle

Valg af suppleant:

Ingen meldte til sig dette, så ingen blev valgt.

7. Valg af revisor:

Revisor:

Ivan Kristensen, Øreflak 50, valgt

Revisor suppleant:

Steen Brockdorff, Gaasehagevej 3, valgt

8. Eventuelt

Bestyrelsen informerede om, at der havde været en række medlemmer, der var forhindret i at deltage i generalforsamlingen og dens afstemning, men ønskede at kunne stemme via en fuldmagt. Med nuværende vedtægter kræves der fysisk fremmøde. Bestyrelsen vil undersøge om der på trods af dette vil være muligt fremover at kunne stemme via en fuldmagt.

Medlem takkede bestyrelsen for det store arbejde, der er udført i årets løb. Det gav klapsalver fra hele salen.

Bestyrelsen takkede de 200 fremmødte medlemmer for deltagelse i generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningen Gaasehage
Bestyrelsen

Referent Ole Okholm, 26. maj 2024